

Un Lugar Llamado Casa
Estrategias para viviendas a precios
razonables y accesibles

Folleto Cuatro

Vivienda Justa

Consejo de Planeación del Gobernador de Indiana para las
Personas con Discapacidades

Y

Centro de Vida y Carreras Comunitarias
Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana
Centro para la Excelencia de la Universidad de Indiana
Universidad de Indiana

Este material fue producido con la ayuda de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana bajo la Ley Nacional de Vivienda a Precios Razonables de 1990, según su enmienda, utilizando los fondos del Programa de la Ley de Asociaciones para Inversión (HOME por sus siglas en inglés) asignados por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U.)

Este material fue reimpreso y traducido al español con la ayuda de los Servicios de Protección y Defensa de Indiana.

Un Lugar Llamado Casa, Estrategias para viviendas a precios razonables y accesibles comprende una serie de cinco folletos. La serie completa contiene:

- Folleto 1: Viviendas de Alquiler
- Folleto 2: Propiedad de Vivienda
- Folleto 3: Modificaciones a la Vivienda
- Folleto 4: Vivienda Justa
- Folleto 5: El Plan Consolidado

Copias del Folleto 4: Vivienda Justa y otros títulos en esta serie se encuentran disponibles de:

Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center on Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street
Bloomington, Indiana 47408-2696
(812) 855-6508

El Centro de Vida y Carreras Comunitarias (Center on Community Living and Careers) es uno de siete centros ubicados en el Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana (Indiana Institute on Disability and Community), en la Universidad de Indiana en Bloomington. El trabajo del Instituto de Indiana abarca el periodo de vida completo, desde el nacimiento hasta la edad avanzada, y trata áreas de tópicos que incluyen:

Niños pequeños y familias
Inclusión escolar
Transición
Empleo
Vida comunitaria

Envejecimiento
Autismo
Información y referencias
Estudios de planeación y políticas
Tecnología y adaptaciones tecnológicas

Instituto de la Discapacidad y la Comunidad de Indiana busca cumplir su misión con el apoyo de la Universidad de Indiana y los fondos de agencias federales y estatales, y el de fundaciones.

Autoras: Abogadas Martha G. Kenley y Deborah McCarty
Contribuidores: William P. Shaw
Diseño y Presentación: Sheryl J. Rader

Todos los materiales desarrollados por el Instituto de Indiana se encuentran en formatos alternativos y están disponibles bajo solicitud.

Derechos de Reproducción Reservados© 2003 - Universidad de Indiana

Tabla de Contenido

¿Qué es Vivienda Justa?.....	1
¿Cuáles son las Leyes de Vivienda Justa y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa?.....	1
¿Cuál es la definición de discapacidad utilizada dentro de la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa (FHAA por sus siglas en inglés)..	1
¿Qué tipos de viviendas están cubiertos bajo la FHAA?.....	1
¿Qué son actividades prohibidas?.....	2
¿Cuáles son los requisitos de accesibilidad para la construcción nueva de estructuras multifamiliares como se enlista en la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1998?.....	2
¿Existen protecciones adicionales para personas con discapacidades?.....	3
¿Qué se considera una “modificación razonable”?.....	3
¿Qué se considera una “acomodación razonable”?.....	3
¿Qué leyes de Indiana protegen también el acceso equitativo de las personas a la vivienda?.....	3
¿Qué si usted piensa que sus derechos han sido violados?.....	3
¿Qué es el programa Verificador de ICRC?.....	5
Recursos Adicionales.....	5
Bibliografía.....	5

Vivienda Justa

¿ Qué es Vivienda Justa?

Vivienda justa está basada en la premisa de que la vivienda debe ser una elección libre.

¿ C uáles son las Leyes de Vivienda Justa y la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa?

El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, es comúnmente conocida como la Ley Federal de Vivienda Justa. La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe discriminación en la venta, alquiler, financiamiento de vivienda, y en otras transacciones relativas a la vivienda. La Ley Federal de Vivienda Justa fue enmendada en 1988, convirtiéndose en la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa (FHA por sus siglas en inglés). La FHA fue con el intento de incluir requisitos para poner en rigor la vivienda justa y añadir estado familiar y discapacidad a las cinco clases existentes protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa. La FHA ahora prohíbe discriminación en el área de vivienda basada en los siguientes grupos, llamados comúnmente "clases protegidas".

Raza
Color
Origen nacional o Ascendencia
Religión
Género
Estado familiar (Ej. niños viviendo con los padres, mujeres embarazadas)
Discapacidad

En relación a las personas con discapacidades, la FHA sirve para:

Dar a las personas con discapacidades oportunidades para elegir donde quieren vivir;
Asegurar que se hagan acomodaciones razonables y modificaciones razonables para que una persona con discapacidad pueda asegurar y utilizar la vivienda completamente como una persona sin discapacidades.

Asegurar que las personas con discapacidades son capaces de vivir libres de intimidación y persecución, y

Requerir que la construcción de viviendas multifamiliares para su habitación por primera vez después del 13 de marzo de 1991, tienen ciertas características accesibles. (Ej. Una cocina utilizable para una persona que utiliza una silla de ruedas.)

¿ C uál es la definición de discapacidad utilizada dentro de la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa (FHA por sus siglas en inglés)?

Las personas con discapacidades reciben protección bajo la FHA como otras personas protegidas con base a la raza, color, origen nacional, género, religión, y estado familiar. La definición de discapacidad es:

El tener un impedimento físico o mental que limite substancialmente una o más actividades importantes de la vida, y/o;
El tener un historial de este tipo de impedimento físico o mental, y/o;
El ser percibido por otro como una persona con un impedimento físico o mental.

Un número de leyes de los derechos civiles aplican a las personas con discapacidades y la mayoría de estas leyes utilizan la misma definición general de discapacidad (Ej. La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973).

¿ Q ué viviendas están cubiertas bajo la FHA?

La mayoría de edificaciones o estructuras que están destinadas para la habitación de una o más familias están cubiertas por la FHA. Esto incluye terreno vacante que está destinado para vivienda.

Existen algunas excepciones de los requisitos de

Una organización religiosa puede dar preferencia a personas de la misma religión (a menos que sea basándose en la raza, color u origen nacional) en transacciones no comerciales;

Un club privado puede proveer alojamiento para miembros en transacciones no comerciales;

Un propietario que es dueño de cuatro (4) unidades o menos y vive en una unidad;

Un propietario que no es dueño de más de tres casas de una sola familia, **si** el propietario no utiliza los servicios de un corredor de bienes raíces, y **si** el propietario no utiliza publicidad discriminatoria, y **si** el propietario no ha participado en tres o más transacciones de alquiler o venta en un periodo de un año;

Viviendas para personas de edad avanzada pueden excluir familias con niños. Por ejemplo, las viviendas pueden ser designadas para personas de 62 o más años de edad solamente. También las viviendas que sirven a personas de 55 o más años de edad, donde el 80% de las viviendas están habitadas por lo menos por una persona que es 55 o más años de edad, están exentas.

¿Qué son actividades prohibidas?

En la venta o alquiler de vivienda nadie puede tomar ninguna de las siguientes acciones basadas en discapacidad, raza, color, origen nacional, religión, género, o estado familiar:

Rehusar a alquilar o vender una vivienda;
Mentir en la disponibilidad de vivienda;
Rehusar a negociar por vivienda;
Imponer términos diferente y/o condiciones en la venta o alquiler de vivienda;
Desalentar compradores de vivienda potenciales o inquilinos de seleccionar la propiedad debido a la composición racial o étnica del vecindario;
Presionar a las personas a vender sus viviendas debido a que miembros de una clase protegida se están mudando al vecindario;
Imponer términos diferentes o condiciones en un préstamo (Ej. diferentes tasas de interés, puntos o cuotas) debido a la composición étnica del vecindario en la que la propiedad esta ubicada;

Establecer límites habitacionales no razonables (Ej. límites habitacionales no debe estar basada en el número de niños).

En adición, es ilegal para todos el:

Participar en publicidad discriminatoria. La publicidad puede ser discriminatoria si indica o implica una preferencia a favor o en contra de una clase protegida. (esta actividad prohibida aplica también a viviendas para una sola familia y habitadas por propietario que de alguna otra manera está excluido de la Ley de Vivienda Justa.)

Intimidar o interferir con alguien que ejercita un derecho de vivienda justa, o ayuda a otros que ejercitan sus derechos.

¿Cuáles son los requisitos de accesibilidad para la construcción nueva de estructuras multifamiliares como se enlista en la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1998?

La siguiente lista es un resumen de los siete requisitos de accesibilidad para la construcción (construidas para ser habitadas después del 13 de marzo de 1991) de estructuras multifamiliares de cuatro o más unidades.

1. Entrada accesible a la edificación en una ruta accesible.
2. Áreas accesibles de uso público y común.
3. Puertas utilizables, suficientemente amplias para las personas que utilizan sillas de ruedas.
4. Rutas accesibles dentro y a través de la unidad de vivienda.
5. Interruptores eléctricos, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles medioambientales en ubicaciones accesibles.
6. Paredes reesforzadas en el baño para permitir después la instalación de barras de agarre.
7. Cocinas y baños utilizables para personas que utilizan sillas de ruedas.

¿ Existen protecciones adicionales para personas con discapacidades?

Sí, existen protecciones adicionales para personas con discapacidades. Se les prohíbe a los arrendatarios a rehusarse a hacer modificaciones razonables y/o acomodaciones razonables.

¿ Qué se considera una “modificación razonable”?

Un inquilino puede hacer alteraciones físicas a la unidad de vivienda pagando con su propio dinero, si tales modificaciones son necesarias para permitir el uso y disfrute de las premisas. El arrendatario puede aprobar una modificación sujeta a un acuerdo de que el inquilino restaurará el interior de las premisas a su condición original antes de terminada la ocupación. Por ejemplo, un inquilino puede instalar barras de agarre en el baño, y al mudarse, se le puede pedir quitar las barras de agarre y restaurar el baño a su condición original.

¿ Qué se considera una “acomodación razonable”?

El arrendatario o agente de alquiler debe hacer acomodaciones razonables a sus reglamentos, políticas, procedimientos o servicios para que la persona con discapacidades tenga una oportunidad igual de usar y disfrutar una vivienda. Por ejemplo, un edificio con la política de “No mascotas” debe permitir a una personas con impedimentos visuales de mantener un perro de servicio.

¿ Qué leyes de Indiana protegen también el acceso equitativo de las personas a la vivienda?

Dos leyes principales que aseguran acceso equitativo a la vivienda son la Ley de Vivienda Justa de Indiana y la Ley de Derechos Civiles de Indiana.

¿ Qué es la Ley de Vivienda Justa de Indiana?

El código de Indiana, 22-9.5-5-1 y sig., comúnmente conocida como la Ley de Vivienda Justa de Indiana (IFHA por sus siglas en inglés), fue aprobada por la Asamblea General de Indiana de 1991. La IFHA incorpora a las leyes de Indiana la mayoría de términos de la FHAA. La Ley de Vivienda Justa de Indiana prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda, y en otras transacciones relativas a la vivienda con base a la discapacidad, raza, color, religión, género, origen nacional o estado familiar.

Así como su contraparte federal, la Ley de Vivienda Justa de Indiana protege los derechos de las personas con discapacidades para pedir acomodaciones y modificaciones razonables.

La Ley de Derechos Civiles de Indiana

La Ley de Derechos Civiles de Indiana (Código de Indiana 22-9-1) declara que es la política pública del Estado el proporcionar a sus ciudadanos oportunidad igual en la compra o alquiler de propiedad y vivienda. Esta ley aplica a propiedades residenciales y comerciales, e incluye todas las clases protegidas excepto el de estado familiar. Aplica a todas las unidades de vivienda sin importar el número de unidades pertenecientes al arrendatario.

¿ Qué si usted piensa que sus derechos han sido violados?

Si usted es una persona con una discapacidad y usted cree que ha sido discriminado debido a su discapacidad, existe un número de acciones abiertas para usted. Estas pueden incluir:

- Auto abogacía;
- El trabajar con organizaciones en defensa de la discapacidad;
- El presentar quejas con agencias gubernamentales, y;
- El buscar ayuda legal.

Auto Abogacía

Se sugiere que usted considere auto abogacía antes de que se acerque a una agencia gubernamental. Auto abogacía puede comenzar con una discusión informal con un proveedor de vivienda, donde usted indique que debido a su discapacidad, usted necesita ciertas acomodaciones o modificaciones. Esto puede también incluir el hacer una petición informal por escrito para crear una documentación para su registro.

Trabajando con organizaciones en defensa de la discapacidad

Si la auto abogacía no funciona, el buscar la ayuda de un grupo de defensa (Ej. Centro de la Vida Independiente, Servicios de Defensa y Protección de Indiana) para ayudarle en sus esfuerzos o aconsejarle de sus opciones puede ser útil.

Presentando una Queja

Cualquier parte agraviada que cree que haya sido discriminada puede presentar una queja dentro de un año. Las partes agraviadas pueden incluir las organizaciones de Vivienda Justa y verificadores (personal de pruebas), (vea lo siguiente para más información en Verificadores de Vivienda Justa).

Para presentar una queja póngase en contacto con:

La Comisión de Derechos Civiles de Indiana
Teléfono gratis: 800-628-2909
Para personas con problemas auditivos:
800-743-3333
correo electrónico: sleek@crc.state.in.us

o

llame gratis a la línea de quejas de HUD
800-669-9777

Por favor tome nota que: si HUD determina que la Comisión de Derechos Civiles de Indiana (ICRC por sus siglas en inglés) o su agencia local de vivienda justa tiene los mismos poderes de vivienda justa como HUD, HUD le puede referir su queja a la agencia y notificarle de la referencia.

Acomodaciones

Para personas con discapacidades las agencias de vivienda justa están preparadas para hacer un número de acomodaciones para ayudar a las personas a presentar una queja, incluyendo:

Un teléfono TTY para personas que tienen impedimentos auditivos o están sordos;
Interpretes;
Materiales en braille y en cintas de cassette;
Ayuda para leer y completar formularios.

¿Qué pasa cuando usted presenta una queja?

Después de que se ha presentado una queja, HUD, la ICRC o la agencia local de aplicación conducirán una completa investigación. Si la investigación muestra que es muy posible que discriminación haya ocurrido, una declaración de “causa razonable” será hecha. La queja entonces procederá a un juicio en la corte del estado ante un tribunal administrativo el cual puede imponer multas monetarias contra la parte ofensora. Estas multas pueden compensar a una persona que ha sufrido por una actividad discriminatoria por daños ocasionados, incluyendo daños por angustia emocional sufrida.

Para más información en el proceso de quejas consulte estos sitios web:

El sitio web de ICRC: <http://www.state.in.us/icrc/> (haga clic en “Processing a Complaint”)

O

El sitio Web de HUD: <http://www.hud.gov> (haga click en “Fair Housing” and “Housing Discrimination Complaint Form”)

Buscando ayuda legal

Cualquier parte agraviada que crea que ha sido discriminada puede iniciar una acción en su propio nombre, con la ayuda de un abogado privado, en la corte estatal dentro de un año del evento de discriminación, o en corte federal dentro de dos años del evento.

¿ **Q**ué es el programa Verificador de ICRC?

La comisión de Derechos Civiles de Indiana (ICRC por sus siglas en inglés) ha desarrollado un programa de prueba diseñado para descubrir patrones de discriminación. Los verificadores son individuos entrenados que simulan las circunstancias del supuesto trato discriminatorio. Su responsabilidad es observar lo que ocurre y registrar sus experiencias. Es la política del ICRC de emplear y entrenar verificadores de una amplia variedad de antecedentes.

Poner a prueba (verificar) es un método controlado para determinar el tratamiento diferencial en la calidad, contenido y cantidad de información y servicios dados a clases protegidas bajo la ley de derechos civiles.

El programa de verificación es una parte vital del proceso de litigación. Entrenamiento completo es proporcionado para cada verificador. La evidencia asegurada por los verificadores puede impactar grandemente el resultado de un caso de corte. *Los verificadores reciben compensación por cada prueba que completen. Las verificaciones se completan como se vayan necesitando.*

Para más información póngase en contacto con:

Indiana Civil Rights Comisión (La Comisión de Derechos Civiles de Indiana)
Número gratis: 800-628-2909
Para personas con impedimentos auditivos:
800-743-3333

Recursos Adicionales:

Leyes de Vivienda Justa y Reglamentos

Usted puede pedir una copia de la Ley de Vivienda Justa de Indiana, la Ley de Derecho Civiles de Indiana o cualquier de las regulaciones acompañantes del ICRC.

Indiana Civil Rights Commission

Indiana Government Center North
100 N. Senate Avenue, Rm N103
Indianapolis, IN 46204
Número gratis: (800) 628-2909
Para personas con impedimentos auditivos:
(800) 743-3333

Para una copia de la Ley Federal de Enmiendas de Vivienda Justa consulte el sitio web:

<http://www.usdoj.gov/crt/housing/title8.htm>

Usted también puede pedir una copia de la Ley de Vivienda Justa y los reglamentos de HUD de la oficina de HUD de Indiana.

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

151 N. Delaware, Suite 1200
Indianapolis, IN 46204
317-226-6303

Derechos de Vivienda Justa y Quejas

Para un resumen de los derechos de una persona bajo la FHAA, consulte el sitio web:

<http://www.hud.gov>

(haga clic en "Fair Housing" y "More on the Fair Housing Act")

Servicios de Protección y Defensa de Indiana

Los Servicios de Protección y Defensa de Indiana (IPAS por sus siglas en inglés) fueron establecidos para proteger y promover los derechos de las personas con discapacidades a través de darles poder y defensa. La IPAS se encuentra disponible para ayudar a personas con discapacidades que hayan experimentado discriminación de vivienda.

Para más información póngase en contacto con:

Indiana Protection and Advocacy Services

4701 N. Keystone Avenue, Suite 222
Indianapolis, IN 46205
Número gratis : (800) 622-4845 (voz)
Número gratis: (800) 838-1131 (para personas con impedimentos auditivos)

Bibliography

Access Living. (1998). A Guide to Housing Rights for People with Disabilities. Chicago, IL. Author.

Tolbert, T. (2002, Spring). Fair Housing: An Opportunity for Advocacy. News from Back Home, 2, 5-6.

Johnson, R. & Kenley, M.G. (2002). Conference Presentations 2002: A Place to Call Home, Strategies for Affordable and Accessible Housing. Indianapolis, Indiana

U.S. Department of Housing & Urban Development (HUD). (2001). Fair Housing: It's Your Right. Washington DC.

HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity. Fair Housing: It's Your Right. Retrieved January 2003 from the World Wide Web: <http://www.hud.gov/offices/theo/FHLaws/yourrights.cfm>



La Traducción e impresión de esta publicación fue posible a través de fondos federales por medio de subsidios del Departamento de Educación de EE.UU., la Oficina de Educación Especial y la Administración de Servicios de Rehabilitación, (25%) y la Administración de Niños y Familias, la Administración de Discapacidades del Desarrollo dentro del Departamento de Salud y Servicios Humanos de E.U. (75%). Este contenido es la sola responsabilidad del subsidiado y no representa necesariamente los puntos de vista del gobierno federal o estatal.

Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center for Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street

